

CALLE DEL FARO DE PAPEL, 17 · 2B · PUERTO BRISA DEMO, COSTA BLANCA

Apartamento com terraço perto do mar

Dois quartos, sala com acesso ao terraço, segundo andar. Anúncios: 95 m²; dados comparáveis do registro e cadastro: 84 m². Confirme o estado e a vista para o mar durante a visita.

Menor preço anunciado ativo

215 000 €

35/100

Risco da transação *

Esclarecer antes do sinal

Avaliação geral do risco da transação com base nas informações verificadas. Quanto menor a pontuação, menores os riscos identificados. Os fundamentos e próximos passos aparecem abaixo; informações ainda necessárias são apresentadas separadamente.*

01 / AI

Resumo de IA: o essencial antes de decidir

35/100 é a avaliação geral do risco da transação com base nas informações verificadas. Quanto menor a pontuação, menores os riscos identificados. Esse resultado está na faixa “esclarecer antes do sinal”: 10 pontos pela hipoteca registrada, 20 pela divergência de área e 5 pelos diferentes preços ativos. O imóvel foi relacionado entre as fontes e o nome do vendedor corresponde ao proprietário registrado.

O menor preço ativo é 215.000 €; o segundo portal mostra 235.000 €. Nos 217 dias desde a primeira observação, registraram-se duas reduções: de 245.000 € para 235.000 € e depois 215.000 €, além de retirada e republicação. Peça confirmação do preço vigente e explicação das mudanças para preparar a proposta.

Nossa recomendação é obter os documentos bancários e combinar o cancelamento da hipoteca antes do sinal. Peça também a planta e a justificativa dos 95 m² anunciados em relação aos 84 m² do registro e do cadastro. Se a diferença persistir, solicite medição profissional. Se preferir nos confiar os esclarecimentos, “Compra chave na mão — etapa 1: verificação completa do imóvel” custa 299 €: analisamos os documentos do vendedor e as informações sobre dívidas e preparamos um plano de compra.

A comparação das fontes disponíveis está concluída. Os próximos passos são visitar o imóvel e obter documentos sobre dívidas da comunidade e contribuições extras aprovadas; essas informações ainda estão pendentes. Discuta o preço junto com a solução dessas questões e registre os acordos antes do sinal.

> **Com 35/100, o próximo passo é esclarecer documentos e condições antes do sinal.**

Por que 35 de 100

0–19: risco identificado baixo; se quiser, o «Acompanhamento da compra» por 149 € orienta cada passo. 20–39: esclarecimentos necessários; você pode nos confiar essa etapa com a verificação completa do imóvel, etapa 1, por 299 €. 40–69: risco elevado; 70–100: risco alto; recomendamos um advogado antes do sinal. Se preferir começar conosco, a verificação completa por 299 € ajuda a analisar documentos e preparar um plano dos próximos passos. Lacunas em dados essenciais pedem verificações adicionais; um impedimento crítico à compra determina o próximo passo independentemente da pontuação total.

+10 Uma hipoteca continua registrada

Fonte: Nota simple · 03.11.2026

O extrato contém uma inscrição hipotecária. Solicite o saldo atual e os documentos do cancelamento acordado; ainda estão pendentes.

Próximo passo. Solicitar documentos bancários e o plano para tratar o registro na compra.

+20 Dois anúncios acrescentam 11 m²

Fonte: Registro + Catastro + 2 anúncios · 03–04.11.2026

Registro e cadastro: 84 m²; ambos os portais: 95 m². Compara-se a mesma área construída. A diferença de 13,1% em relação a 84 m² não está documentada.

Próximo passo. Pedir planta e documento que justifique 95 m²; medição profissional, se necessário.

+5 Um imóvel, dois preços ativos

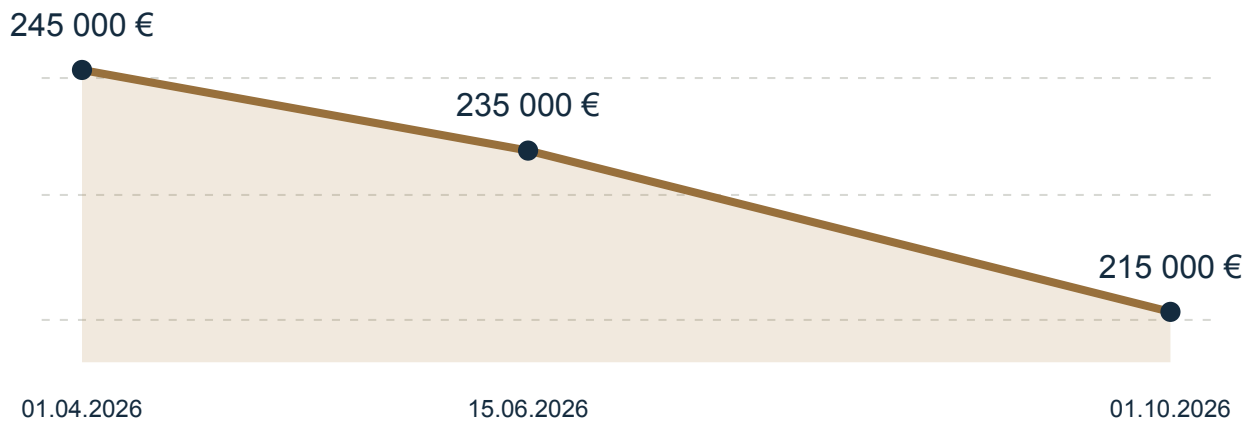
Fonte: Imóveis Oba-Oba + Casas no Mar e Logo Ali · 04.11.2026

215.000 € e 235.000 €: diferença de 20.000 €, ou 9,3% do menor preço.

Próximo passo. Confirmar preço vigente, itens incluídos e autorização das duas agências.

03 / €

Histórico de preços e publicações



245.000 € → 235.000 € → 215.000 €. Duas reduções; as já anunciadas não contam novamente como economia.

Imóveis Oba-Oba

Costa Blanca Super Estate Demo

215 000 €

Ativo · 04.11.2026

Casas no Mar e Logo Ali

Mar de Pantufas Demo

235 000 €

Ativo · 04.11.2026

04 / 75:100

Potencial para discutir o preço*

Referência calculada para discutir uma redução a partir do menor preço ativo de 215.000 €.*

3–6%

Faixa indicativa de redução

6 450 € – 12 900 €

Faixa de proposta correspondente

202 100 € – 208 550 €

Como se forma o índice 75/100

- 217 dias desde a primeira observação · 30 pontos
- Duas reduções distintas · 20 pontos
- Diferença de preços ativos de 9,3% · 15 pontos
- Divergência de área não explicada · 10 pontos

Fórmula do cenário: 75 × 0,04–0,08% = 3–6%. Sobre 215.000 €, são 6.450–12.900 €.

05 / ✓

Documentos a pedir ao vendedor

1. **Documentos bancários da hipoteca**

   Saldo atual; se quitada, comprovante. Esclarecer separadamente documentos e cancelamento do registro: quitar e cancelar a inscrição são coisas diferentes.

2. **Documento da área e planta**

   Origem e definição dos 95 m². Comparar com 84 m² sem misturar área útil, construída e terraço.

3. **Oferta escrita e poderes**

   Preço, itens incluídos e autorização da agência. Se um representante assinar, documento de seus poderes.

4. **Documentos da comunidade**

   Situação de dívidas e contribuições extras aprovadas. Não estão na demonstração; pedir separadamente do extrato do registro.

5. **Minuta do contrato de sinal**

   Combinar com o vendedor como o contrato registrará a área, o cancelamento da hipoteca e a entrega dos documentos pendentes antes de assumir compromissos.

Perguntas ao vendedor

1. Confirma 215.000 €? O que está incluído e por que outra agência anuncia 235.000 €?
2. As duas agências estão autorizadas? Quem assinará e receberá o pagamento?
3. Qual documento comprova 95 m² e quais partes do apartamento ou terraço estão incluídas?
4. Qual é o saldo hipotecário, quem providenciará o cancelamento e como será comprovado?
5. Por que o anúncio saiu e voltou? Houve mudança nas condições ou obras?
6. Há dívidas com a comunidade ou contribuições extras aprovadas? Pode apresentar documentos?
7. Como a minuta do sinal tratará área, hipoteca e documentos pendentes?

O que esclarecer antes do sinal

Organize uma visita e, se necessário, uma medição. Peça a um especialista que avalie o estado físico e solicite licenças e documentos da comunidade. Essas verificações seguem pendentes no exemplo. A verificação de uma casa inclui também os riscos do terreno.

Método e fontes

Versão 3: proprietário/vendedor divergente 40; só hipoteca 10, outros ônus 30; divergências de características 20; diferença de preços ativos a partir de 5% soma 5 pontos; terreno 20/40 pela maior gravidade. Cada grupo conta uma vez, limite 100. Fontes e datas junto aos achados.

BOE · Ley 49/1960 · art. 9 · Banco de España · Cancelación registral

RightNOW · RN-2604 · 04.11.2026

---

* O imóvel de demonstração usa endereço, fotografias, participantes, datas e dados fictícios para mostrar o formato do relatório. Não é uma oferta de venda.

A pontuação de risco é um índice de atenção, não uma probabilidade de perda financeira. A referência de negociação usa uma escala condicional RightNOW sem validação em transações concluídas; não garante desconto nem constitui avaliação de mercado. Uma hipoteca, por si só, não aumenta o potencial de negociação. Disputas de propriedade, ônus restritivos, alertas graves de terreno ou falta de dados essenciais impedem a referência numérica.

O histórico reúne observações de anúncios e preços pedidos e pode estar incompleto. A retirada não confirma uma venda concluída e os 217 dias desde a primeira observação não provam comercialização contínua. Reduções já anunciadas não voltam a contar no intervalo de negociação.

A verificação abrange as fontes disponíveis nas datas indicadas. Visita, medição, confirmação do estado físico, revisão completa de licenças e acompanhamento jurídico são serviços separados; não se pediu pacote de terreno para este apartamento. Dados ausentes continuam como questões abertas e a ausência de inscrição não prova a inexistência de todas as dívidas. A inscrição hipotecária isolada não prova inadimplência nem impossibilidade de venda. Os documentos e condições de cada compra exigem análise individual.